

**KADAR KETERSEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KAWASAN BANDAR MENURUT
RANCANGAN TEMPATAN DAERAH : KEBERKESANANNYA
DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

IRDAYATI BINTI ABDUL AIR

**Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

April, 2005

DEDIKASI

Buat Zubair, suami tercinta;
Buat Abah, Mama, Izzard, Izhar dan Izzian;
Buat Ayah dan Mama;
Serta seluruh warga RJ Planning Consultant.

Kasih sayang serta sokongan kalian menguatkan azam dan semangat untuk
mencapai yang terbaik dalam hidup ini.

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi penghargaan kepada penyelia Projek Sarjana ini; Dr. Hajjah Asiah binti Othman di atas tunjuk ajar serta kesabaran beliau melayan karenah penulis di sepanjang projek ini diselesaikan.

Penulis juga ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Dr. Ismail bin Omar selaku pembaca Projek Sarjana ini serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyediakan Projek Sarjana ini.

ABSTRAK

Mekanisme kawalan guna tanah merupakan suatu alat atau kaedah yang perlu dilaksanakan dalam memandu arah serta mengawal aktiviti pembangunan guna tanah khususnya dalam proses perancangan bandar. Di Malaysia, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) telah memperuntukkan bahawa perlunya kepada sistem pelan pembangunan sebagai suatu mekanisme kawalan guna tanah di negara ini. Sistem pelan pembangunan ini merangkumi RTD yang berfungsi untuk merancang, mengawal dan memandu arah pembangunan di peringkat daerah. Kajian-kajian yang dijalankan di dalam RTD merangkumi kesemua sektor perancangan termasuklah sektor perumahan. Oleh yang demikian, semua pihak yang ingin menjalankan pembangunan perlulah merujuk kepada RTD. Ini bermakna, pihak pemaju seharusnya boleh merujuk kepada RTD untuk mengetahui kadar kesediaan tanah bagi pembangunan perumahan. Namun begitu, timbul persoalan sama ada RTD dapat memberi maklumat yang secukupnya sekaligus membantu pemaju dalam mengenalpasti kadar kesediaan tanah untuk pembangunan perumahan. Justeru, matlamat utama kajian ini adalah untuk mengkaji dan meningkatkan tahap keberkesanan RTD dalam menyatakan kadar kesediaan tanah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar. Kajian untuk menentukan tahap keberkesanan dibuat berdasarkan kajian literatur tentang kepentingan perumahan di dalam sistem sesebuah bandar serta penelitian ke atas faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan dan perletakan perumahan yang telah dan tidak diambil kira di dalam RTD. Faktor-faktor ini diulas bagi menjelaskan pengaruhnya dalam mengkaji tahap keberkesanan RTD. Selain itu, hasil analisis frekuensi, korelasi dan jadual silang menggunakan perisian SPSS ke atas soal selidik bersama beberapa pemaju perumahan di Daerah Johor Bahru mendapati maklumat berkenaan kadar kesediaan tanah untuk pembangunan yang dinyatakan di dalam RTD khususnya dalam mengawal dan memandu arah pembangunan perumahan adalah terlalu umum dan tidak dihasilkan berdasarkan analisis yang terperinci. Ini menyebabkan pemaju menganggap kesemua tanah pertanian dan tanah kosong adalah tersedia untuk dibangunkan sebagai kawasan perumahan. Hakikatnya, masih terdapat halangan-halangan lain dari aspek perundangan, ekonomi dan individu-individu tertentu seperti tuan tanah. Pemaju juga berpendapat masih terdapat kawasan-kawasan lain yang dizonkan sebagai guna tanah lain yang turut berpotensi untuk dibangunkan sebagai kawasan perumahan. Sebagai penyelesaiannya, kajian ini mencadangkan agar kajian berkaitan perumahan RTD perlu merangkumi terutamanya analisis secara kualitatif dengan mengambil kira aspek kehendak pemaju dan penduduk serta menyediakan maklumat tentang kadar kesediaan tanah untuk pembangunan dengan lebih terperinci lagi. Selain itu, proses penyediaan sesebuah RTD juga perlu melibatkan pihak swasta seperti pemaju untuk memberikan input yang lebih realistik dan komprehensif.

ABSTRACT

Land use control mechanism is a tool to guide and control land use development activities mainly in town planning process. In Malaysia, The Town and Country Planning Act 1976 (Act 172) states that there must be a development plan system to act as a mechanism to control land use. The development plan system consists of a District Local Plan (DLP) which has the functions of planning, controlling and guiding land development at the district level. Studies done in DLP consists all the sectors in land development including housing. Thus, all parties in land development process, especially the developers must refer to DLP as to refer on land availability for future housing development. However, the effectiveness of the information on land availability stated in the DLP has always being questioned. Thus, the aim of this thesis is to study and improve the effectiveness of DLP in stating the level of land availability for housing development in urban area. A study is done based on literature study on the importance of housing in an urban system and reviews on the factors relating to housing in DLP. These factors are further elaborated to explain its influence to the effectiveness of DLP. An interview with some developers in Johor Bahru District has been done to get their perspective on DLP regarding land availability for housing development. From the frequency, correlation and crosstab analysis done, it is found that information relating to land availability for housing development in DLP is too general and insufficient. This makes developers believe that all agriculture and undeveloped land is available for housing development; which this is not true. There are other factors which need to be considered in developing a housing area such as land matters, restrictions and landowners' interest. This study proposed that the study relating housing development in DLP should consist of qualitative analysis which includes the needs of the developers and residents as well as information on the level of land availability more accurately. Apart from that, the process of preparing a DLP must include participation from the private sector for more accurate inputs.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	BORANG PENGESAHAN TESIS	
	HALAMAN JUDUL	
	PENGESAHAN	ii
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	<i>ABSTRACT</i>	vii
	KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xv
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI GAMBARAJAH	xix
	SENARAI SINGKATAN	xx
	SENARAI LAMPIRAN	xxi

1 **Pengenalan**

1.1	Pendahuluan	1
1.2	Pernyataan Masalah	2
1.3	Matlamat Kajian	3
1.4	Objektif Kajian	3

1.5	Skop Kajian	4
1.5.1	Kajian-kajian Terdahulu	4
1.5.2	Bidang Kajian	6
1.5.3	Kawasan Kajian	6
1.6	Rekabentuk Kajian	7
1.7	Metodologi Kajian	7
1.8	Kepentingan Kajian	10
1.9	Susunatur Bab	10

2 BANDAR, TANAH DAN PERUMAHAN

2.1	Pendahuluan	12
2.2	Definisi Bandar	13
2.3	Guna Tanah Bandar	14
2.3.1	Teori “Growth Pole” dan Pertumbuhan Wilayah	16
2.3.2	Faktor-faktor Perkembangan Guna Tanah	18
2.4	Tanah dan Bandar	21
2.5	Pemilikan Tanah Bandar dan Impak ke atas Pembangunan Bandar	22
2.6	Teori Pembangunan Tanah : Dari Perspektif Penawaran dan Kesediaan Tanah	24
2.6.1	Perspektif Positivisme atau Neoklasikal	25
2.6.2	Pendekatan Empirikisme – Model Urutan Peristiwa	25
2.6.3	Pendekatan Humanisme dan Model Agensi	26
2.6.4	Pendekatan Strukturalisme	28
2.6.5	Pendekatan Struktur dan Agensi	29
2.6.6	Pendekatan Institusi dan Pembangunan Tanah	29

2.7	Penawaran Tanah (Land Supply) di Bandar	30
2.7.1	Definisi Penawaran Tanah	31
2.7.2	Kepentingan Penawaran Tanah kepada Proses Perbandaran	32
2.7.3	Faktor-faktor Penawaran Tanah	33
2.8	Perumahan Sebagai Unit Kediaman Penduduk	37
2.8.1	Definisi Perumahan	37
2.8.2	Keperluan kepada Perumahan	38
2.8.3	Pemaju Perumahan Swasta	40
2.9	Indikator Perumahan di Bandar	41
2.9.1	Teori Perletakan Rumah di Bandar	41
2.9.2	Faktor Pemilihan Kediaman oleh Penduduk	45
2.10	Kesimpulan	47
3	RANCANGAN TEMPATAN DAERAH	
3.1	Pendahuluan	49
3.2	Sistem Rancangan Pembangunan Sebagai Mekanisme Kawalan Gunatanah Bandar	50
3.3	Pengenalan kepada Rancangan Tempatan Daerah	50
3.3.1	Definisi Rancangan Tempatan Daerah	52
3.3.2	Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Daerah	52
3.3.3	Bidang Kajian / Fokus Kajian RTD	55

3.4	Sektor Perumahan di dalam RTD	57
3.4.1	Definisi Perumahan Menurut RTD	57
3.4.2	Kajian Lapangan Sektor Perumahan di dalam RTD	58
3.4.3	Keperluan Data Kajian Perumahan	60
3.5	Kritikan ke atas Sistem Perancangan Sedia Ada	64
3.6	Kesimpulan	65
4	RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU	
4.1	Pendahuluan	68
4.2	Fungsi Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	68
4.3	Matlamat Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	69
4.4	Objektif Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	69
4.5	Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	71
4.6	Kawasan Perancangan bagi Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	75
4.7	Hierarki Petempatan bagi Kawasan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	76
4.8	Strategi dan Arah Pembangunan Daerah Johor Bahru	78
4.9	Komposisi dan Corak Guna Tanah Semasa Daerah Johor Bahru	79
4.10	Koridor Pembangunan Daerah Johor Bahru	82
4.11	Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Menurut Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	85

4.12	Sektor Perumahan dan Perkampungan Dalam Bandar RTDJB	89
4.12.1	Objektif Sektor Perumahan Dan Perkampungan Dalam Bandar RTDJB	89
4.12.2	Skop Sektor Perumahan Dan Perkampungan Dalam Bandar RTDJB	90
4.12.3	Pendekatan Kajian Sektor Perumahan RTDJB	96
4.12.4	Dasar dan Polisi Pembangunan Perumahan RTDJB	101
4.12.5	Strategi Sektor Perumahan RTDJB	102
4.12.6	Maklumat Asas bagi Analisis Sektor Perumahan RTDJB	104
4.12.7	Kaedah Analisis Unjuran Perumahan RTDJB	106
4.13	Kritikan ke atas Kajian Ketersediaan Tanah dan Perumahan oleh RTDJB	110
4.13.1	Kajian Ketersediaan Tanah RTDJB	110
4.13.2	Kajian Sektor Perumahan RTDJB	111
4.14	Rumusan	112
5	ANALISIS KAJIAN	
5.1	Pendahuluan	115
5.2	Objektif Soal Selidik	116
5.3	Kaedah Pengumpulan dan Analisis Data	116
5.3.1	Kerja-kerja Awalan	117
5.3.2	Pengumpulan Data	117
5.3.3	Analisis Data	118

5.4	Analisis Justifikasi Asas untuk Pembangunan serta Pandangan Pemaju tentang Ketersediaan Tanah	119
5.4.1	Sumber Bekalan Tanah untuk Dijadikan Tapak Pembangunan	119
5.4.2	Kategori Tanah yang Dianggap Berpotensi oleh Pemaju	120
5.4.3	Kajian yang Dijalankan oleh Pemaju	121
5.4.4	Pandangan Pemaju Terhadap “Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan” dan Tanah yang Berpotensi untuk Dibangunkan	122
5.5	Analisis Tahap Pengetahuan Pemaju Terhadap RTD dan Penggunaannya	124
5.5.1	Tahap Pengetahuan Pemaju Terhadap RTD	124
5.5.2	Waktu Pemaju Merujuk RTD Sewaktu Menjalankan Pembangunan	125
5.5.3	Tujuan Pemaju Merujuk RTD	126
5.5.4	Tindakan Pemaju Sekiranya Pembangunan Bercanggah dengan Zoning di dalam RTD	128
5.5.5	Tindakan Pemaju Sekiranya Permohonan Tukar Zoning Tidak Diluluskan	130
5.5.6	Pandangan Pemaju Terhadap Maklumat Penentuan Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di dalam RTD	131
5.5.7	Pandangan Pemaju Tentang Lokasi Zoning Guna Tanah Perumahan RTD	133
5.5.8	Pandangan Pemaju Terhadap Kepentingan RTD	136
5.6	Rumusan Analisis	138

6 RUMUSAN KAJIAN DAN CADANGAN

6.1	Pendahuluan	141
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	141
6.3	Rumusan Penemuan Kajian	143
6.4	Cadangan Pembaikan	144
6.5	Masalah Kajian	146
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	147
6.7	Kesimpulan	148

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Kajian-kajian Berkaitan Terdahulu	5
Jadual 3.1	Keperluan Data Kajian Perumahan RTD	61
Jadual 3.2	Analisis dan Penemuan Sektor bagi Sektor Perumahan RTD	62
Jadual 4.1	Jadual Aliran Kajian Keseluruhan RTDJB	72
Jadual 4.2	Kawasan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	75
Jadual 4.3	Mukim-mukim di Kawasan Rancangan Tempatan Johor Bahru dan Keluasannya	76
Jadual 4.4	Hierarki Pusat Petempatan dalam Kawasan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	78
Jadual 4.5	Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Johor Bahru, 2003	80
Jadual 4.6	Jumlah Kesyediaan Tanah untuk Pembangunan Mengikut PBT	88
Jadual 4.7	Skop dan Keperluan Sektor Perumahan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	92
Jadual 4.8	Taburan Perumahan Daerah Johor Bahru Mengikut Pihak Berkuasa Tempatan	105
Jadual 4.9	Pembangunan Perumahan yang Ditetapkan di MBJB	106
Jadual 4.10	Unjuran Keperluan Rumah bagi Kawasan MBJB	109

Jadual 5.1	Pandangan Pemaju Terhadap “Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan” dan Tanah yang Berpotensi untuk Dibangunkan sebagai Kawasan Perumahan	123
Jadual 5.2	Perkaitan antara Waktu Merujuk RTD dengan Tujuan Memandu Arah Idea Pembangunan	128
Jadual 5.3	Komen Pemaju Tentang Kecukupan Maklumat Penentuan Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di dalam RTD	132
Jadual 5.4	Komen Pemaju Terhadap Lokasi Zoning Guna Tanah Perumahan RTD	134
Jadual 5.5	Pandangan Pemaju Terhadap Kepentingan RTD dalam Memandu Arah Pembangunan Perumahan di Bandar	136

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Rekabentuk Kajian	8
Rajah 3.1	Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Daerah	53
Rajah 4.1	Carta Alir Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	73
Rajah 4.2	Carta Alir Keseluruhan Kajian Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	74
Rajah 4.3	Konsep Pembangunan Fizikal dan Model Koridor Pembangunan bagi Daerah Johor Bahru	82
Rajah 4.4	Paksi, Tema dan Komponen Utama Pembangunan Daerah Johor Bahru	84
Rajah 4.5	Carta Alir Kajian Sektor Perumahan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	99
Rajah 4.6	Proses Pembentukan Cadangan Sektor Perumahan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	100
Rajah 5.1	Carta Pecahan Jenis Sumber Tanah yang Digunakan oleh Pemaju	119
Rajah 5.2	Carta Jenis Kategori Tanah yang Dianggap Berpotensi Mengikut Setiap Pemaju	120
Rajah 5.3	Carta Jenis Kajian yang Dijalankan Mengikut Setiap Pemaju	121
Rajah 5.4	Tahap Pengetahuan Pemaju Terhadap RTD dan Fungsinya	125
Rajah 5.5	Carta Pai Waktu Pemaju Merujuk RTD	126

Rajah 5.6	Carta Bar Tujuan Pemaju Merujuk RTD	127
Rajah 5.7	Tindakan yang Diambil oleh Pemaju Sekiranya Cadangan Pembangunan Tidak Menepati Zoning Guna Tanah RTD	129
Rajah 5.8	Carta Pai Tindakan Pemaju Sekiranya Permohonan Tukar Zoning Ditolak	130
Rajah 5.9	Carta Pai Pandangan Pemaju Tentang Kecukupan Maklumat Penentuan Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan dalam RTD	132
Rajah 5.10	Carta Pai Pandangan Pemaju Terhadap Lokasi Zoning Guna Tanah Perumahan RTD	134

SENARAI GAMBARAJAH

NO. GAMBARAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Gambarajah 4.1	Sasaran Hierarki Petempatan Daerah Johor Bahru 2020	77
Gambarajah 4.2	Guna Tanah Semasa Daerah Johor Bahru	81
Gambarajah 4.3	Paksi-paksi Pembangunan Daerah Johor Bahru	83
Gambarajah 4.4	Pelan-pelan yang Ditindihkan bagi Analisis Kesyediaan Tanah untuk Pembangunan Daerah Johor Bahru	86
Gambarajah 4.5	Kesyediaan Tanah untuk Pembangunan Daerah Johor Bahru	87

SENARAI SINGKATAN

JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MDK	-	Majlis Daerah Kulai
MPJBT	-	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
REHDA	-	Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah
RFN	-	Rancangan Fizikal Negara
RKK	-	Rancangan Kawasan Khas
RSN	-	Rancangan Struktur Negeri
RTD	-	Rancangan Tempatan Daerah
RTDJB	-	Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru
UPEN	-	Unit Perancang Ekonomi Negeri

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
LAMPIRAN A1	New Straits Times, 15-4-2004
LAMPIRAN A2	Utusan Malaysia, 2-3-2005
LAMPIRAN A3	New Straits Times, 18-3-2005
LAMPIRAN B	Borang Soal Selidik Pemaju Perumahan
LAMPIRAN C	Senarai Pemaju yang Ditemuramah
LAMPIRAN D	Jadual Analisis Frekuensi Soal Selidik Pemaju
LAMPIRAN E	Pelan Guna Tanah Perumahan Keseluruhan Daerah Johor Bahru

Bab 1 : Pengenalan

**KADAR KETERSEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KAWASAN BANDAR MENURUT RANCANGAN TEMPATAN
DAERAH : KEBERKESANANNYA DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Bahagian III Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Pindaan 2001 (Akta A1129) telah memperuntukkan keperluan kepada penyediaan sistem rancangan pemajuan sebagai pelan pembangunan bagi sesebuah kawasan pemajuan, sama ada di peringkat negeri, daerah mahupun kawasan-kawasan khas. Rancangan pemajuan ini terdiri daripada Rancangan Struktur Negeri (RSN) meliputi perancangan strategik bagi sesebuah negeri, Rancangan Tempatan Daerah (RTD) sebagai rancangan pembangunan sesebuah daerah dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Pelan-pelan inilah yang berfungsi untuk merancang, mengawal serta memandu arah pembangunan di dalam kawasan pemajuannya. Setiap sektor perancangan; termasuklah sektor perumahan dihurai dan diperincikan berkaitan dengan keadaan semasa, unjuran serta cadangan untuk membangunkan sektor berkenaan pada masa hadapan.

RTD disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Semenanjung Malaysia untuk Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) daerah terlibat dengan kerjasama beberapa pakarunding professional dari bidang-bidang tertentu. Asas penyediaan RTD adalah berdasarkan kepada Manual Penyediaan Rancangan Tempatan yang disediakan oleh JPBD Semenanjung Malaysia di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

RTD bukan sahaja memaparkan keadaan semasa pembangunan perumahan di daerah tersebut, bahkan membuat unjuran serta cadangan untuk arah tuju pembangunan perumahan pada masa hadapan. Unjuran perumahan untuk masa hadapan dibuat berdasarkan kepada kadar pertumbuhan dan pertambahan penduduk, dengan mengambil kira kadar migrasi masuk dan keluar penduduk daerah tersebut. Seterusnya, pelan keadaan semasa, pembangunan komited serta cadangan pembangunan perumahan masa hadapan akan membentuk pelan *zoning* guna tanah perumahan keseluruhan bagi daerah tersebut.

Walaupun secara kasarnya kadar ketersediaan tanah dapat dilihat dengan merujuk kepada pelan-pelan pembangunan berkaitan bagi sesebuah bandar, seperti RTD bagi daerah di mana bandar itu terletak, namun masih terdapat beberapa isu yang timbul. Isu-isu ini timbul di kalangan pihak-pihak yang mempersoalkan kemampuan pelan pembangunan khususnya RTD dalam menentukan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam satu-satu kawasan bandar. Sesetengah pihak seperti jururancang bandar di sektor awam mahupun swasta serta pemaju, mempersoalkan setakat manakah keberkesanan dan keterperincian kajian yang dibuat di dalam sektor perumahan sesebuah RTD itu sehinggakan ia dikatakan tidak mampu serta tidak relevan lagi akhirnya dalam menyatakan kadar ketersediaan tanah yang boleh dibangunkan sebagai kawasan perumahan.

1.2 Pernyataan Masalah

Penentuan lokasi untuk guna tanah perumahan di dalam sektor perumahan sesebuah RTD dibuat berdasarkan taburan pembangunan perumahan sedia ada serta kesesuaian pewujudannya bagi menampung keperluan kediaman penduduk yang bekerja di pusat bandar terdekat. Keluasan sesebuah *zoning* pula bergantung kepada pengiraan keluasan tanah yang diperlukan berdasarkan pengiraan luas ruang lantai kasar jumlah unit rumah yang perlu dibangunkan.

Walaupun pada dasarnya jururancang yang menyediakan RTD pada awalnya mampu menentukan mana-mana lokasi berserta keluasan yang diperuntukkan untuk

pembangunan kawasan perumahan pada masa hadapan melalui sistem rancangan pemajuan seperti RTD, namun faktor yang lebih utama perlu diambil kira sebenarnya adalah setakat manakah kawasan yang diperuntukkan itu memenuhi keperluan dan kehendak penduduk. Jururancang khasnya perlu membuat kajian mendalam berkaitan dengan faktor-faktor yang diambil kira oleh penduduk untuk sanggup menyewa ataupun membeli rumah di bandar. Dengan lain perkataan, adakah lokasi pembangunan perumahan yang diperuntukkan di dalam RTD sesuai dari aspek pandangan orang ramai, terutamanya dari aspek pemaju selaku pihak yang paling aktif dalam menjalankan pembangunan perumahan.

Justeru, apa yang menjadi persoalan perbincangan di dalam kajian ini adalah setakat manakah RTD itu mampu berfungsi dalam mengenalpasti serta menyatakan kadar ketersediaan tanah di kawasan bandar untuk pembangunan kawasan perumahan? Adakah analisis dalam sektor perumahan di dalam sesebuah RTD mengambil kira setiap faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap keperluan tanah untuk pembangunan kawasan perumahan? Adakah kaedah yang digunakan di dalam sektor perumahan RTD untuk mengenalpasti lokasi tanah yang boleh dibangunkan untuk kawasan kediaman berkesan?

1.3 Matlamat Kajian

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenalpasti dan meningkatkan keberkesanan RTD dalam menyatakan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar.

1.4 Objektif Kajian

Berdasarkan matlamat kajian di atas, beberapa objektif dibentuk bagi mencapai matlamat tersebut. Objektif kajian ini adalah :

1. Mengkaji dan mengenalpasti kaedah yang digunakan di dalam sesebuah RTD dalam menentukan lokasi untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar khususnya.
2. Mengkaji dan mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi penyediaan dan perletakan kawasan perumahan yang telah diambil kira dan tidak diambil kira dalam kajian sektor perumahan RTD serta pengaruhnya terhadap tahap keberkesanan RTD.
3. Membuat cadangan pembaikan untuk meningkatkan keberkesanan fungsi RTD dalam menyatakan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar khususnya untuk rujukan pemaju perumahan.

1.5 Skop Kajian

Beberapa kajian berkaitan yang telah dijalankan sebelum ini dirujuk bagi mengenalpasti bidang-bidang kajian berkaitan yang telah dijalankan sebelum ini. Rujukan ke atas kajian-kajian terdahulu dibuat bagi menunjukkan perbezaan kajian ini dengan kajian-kajian tersebut. Kajian ini meliputi beberapa skop dari aspek bidang kajian serta kawasan kajian untuk membataskan dan memperincikan kajian ini serta bagi mencapai matlamat dan objektif seperti yang telah dinyatakan. Skop ini juga akan menjelaskan lagi tentang perkara-perkara ataupun elemen-elemen yang akan difahami, dikaji, serta dinilai dalam proses membuat cadangan diakhirannya kajian nanti.

1.5.1 Kajian-kajian Terdahulu

Beberapa kajian terdahulu yang berkaitan dengan bidang kajian ini turut dirujuk oleh pengkaji untuk membentuk skop dan pengkhususan yang berbeza bagi kajian ini. Jadual 1.1 menunjukkan kajian-kajian terdahulu yang mempunyai bidang kajian berkaitan dengan bidang ini.

Jadual 1.1 : Kajian-kajian Berkaitan Terdahulu

Tajuk Kajian	Pengkaji	Peringkat	Skop Kajian
Kriteria-kriteria Pemilihan Tapak dalam Pembangunan Perumahan	Norashikin bt. Abu Hassan	Kajian Topik (2000)	<ul style="list-style-type: none"> • Ciri-ciri tapak yang sesuai dari aspek hidrologi, geologi, tumbuhan dan pengezonan guna tanah sekitar. • Namun, kajian tidak melihat dari aspek pengaruh, batasan atau <i>zoning</i> guna tanah oleh RTD.
Pembangunan Harta Tanah Perumahan di Kawasan Bandar : Ke Arah Penghidupan yang Lebih Berkualiti	Md. Rozamusliadi b. Roslan	Kajian Topik (1999)	<ul style="list-style-type: none"> • Mengetahui, memahami dan memberi cadangan bagi pembentukan taman perumahan yang berkualiti serta memenuhi citarasa pengguna dari segi kebersihan, persekitaran, keselamatan dan hubungan sosial agar penduduk dapat hidup dengan selesa, aman dan damai. • Penelitian dan cadangan dibuat untuk memperbaiki taman perumahan itu sendiri dan tidak menyentuh dari aspek pemilihan tanah untuk pembangunan perumahan.
Kajian Mengenalpasti Lokasi Pembangunan Perumahan Kos Rendah di Kawasan Perbandaran. Kajian Kes : Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	Khairul b. Abdul Karim	Projek Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah (1996)	<ul style="list-style-type: none"> • Meliputi kajian ke atas faktor-faktor perletakan perumahan kos rendah di kawasan MBJB serta setakat mana pengaruh faktor-faktor tersebut mempengaruhi perletakan perumahan kos rendah. Faktor-faktor yang dikaji adalah guna tanah, mobiliti, aksesibiliti, nilai tanah serta kemudahan bas awam. • Teknik Analisis Permukaan (PSA) digunakan untuk menilai sama ada lokasi sedia ada sesuai ataupun tidak sebagai kawasan perumahan kos rendah. Hasil analisis PSA tersebut digunakan untuk cadangan kawasan pembangunan perumahan kos rendah masa hadapan. • Kajian tidak menyentuh aspek <i>zoning</i> yang ditetapkan oleh RTD serta hanya bertumpu kepada pembangunan perumahan kos rendah sahaja.
<i>The Effect of the Planning System on Housing Development : A Study of Developers' Behaviour in Kuala Lumpur and Johor Bahru, Malaysia.</i>	Asiah bt. Othman	Disertasi Doktor Falsafah Ekonomi Tanah	<ul style="list-style-type: none"> • Kajian ini bertujuan untuk mengkaji reaksi pemaaju perumahan swasta terhadap mekanisme perancangan bandar yang perlu dilalui dalam menjalankan pembangunan perumahan. • Kajian ini melihat dari aspek keseluruhan sistem perancangan, iaitu dari rancangan pemaaju sehingga kepada kawalan perancangan yang perlu dilalui bagi membenarkan mereka menjalankan pembangunan perumahan.

Sumber : Kajian Pengkaji, 2005.

Berdasarkan kajian-kajian terdahulu yang berkaitan dengan bidang kajian ini, pengkaji membentuk skop kajian ini yang lebih menjurus kepada aspek ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan sahaja. Pembangunan perumahan dipilih kerana ia merupakan guna tanah yang perlu dirancang dengan teliti di kawasan bandar. Ini memandangkan perumahan berfungsi sebagai kawasan kediaman penduduk bandar yang tentunya mempunyai pelbagai cita rasa dan kehendak dalam memilikinya. Oleh itu, RTD yang merupakan rancangan pemajuan bagi sesebuah daerah seharusnya mempunyai maklumat mencukupi untuk dirujuk dalam menyatakan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di masa hadapan.

1.5.2 Bidang Kajian

Kajian ini hanya akan melihat keberkesanan RTD dari aspek pemaju selaku ejen pembangunan yang perlu merujuk RTD sebelum menjalankan apa jua bentuk pembangunan guna tanah. Ini memandangkan pemaju adalah pihak yang biasanya menjalankan pembangunan perumahan di bandar. Kajian ini tidak akan menyentuh proses penyediaan RTD itu kerana ia merupakan suatu pendekatan lain yang memerlukan kajian mendalam untuk mengenalpasti keberkesanan RTD dari aspek penyediaannya. Kajian akan melihat keberkesanan penggunaan serta rujukan ke atas RTD yang telah disediakan khususnya RTD bagi kajian kes iaitu Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru 2002 – 2020.

1.5.3 Kawasan Kajian

Kajian ini akan meliputi Daerah Johor Bahru, yang mana merupakan kawasan perancangan bagi RTD Johor Bahru sebagai kawasan kajian. Daerah ini dipilih memandangkan kepesatan pembangunan Bandaraya Johor Bahru sebagai kawasan bandar yang menjana tarikan pembangunan perumahan di dalam daerah ini.

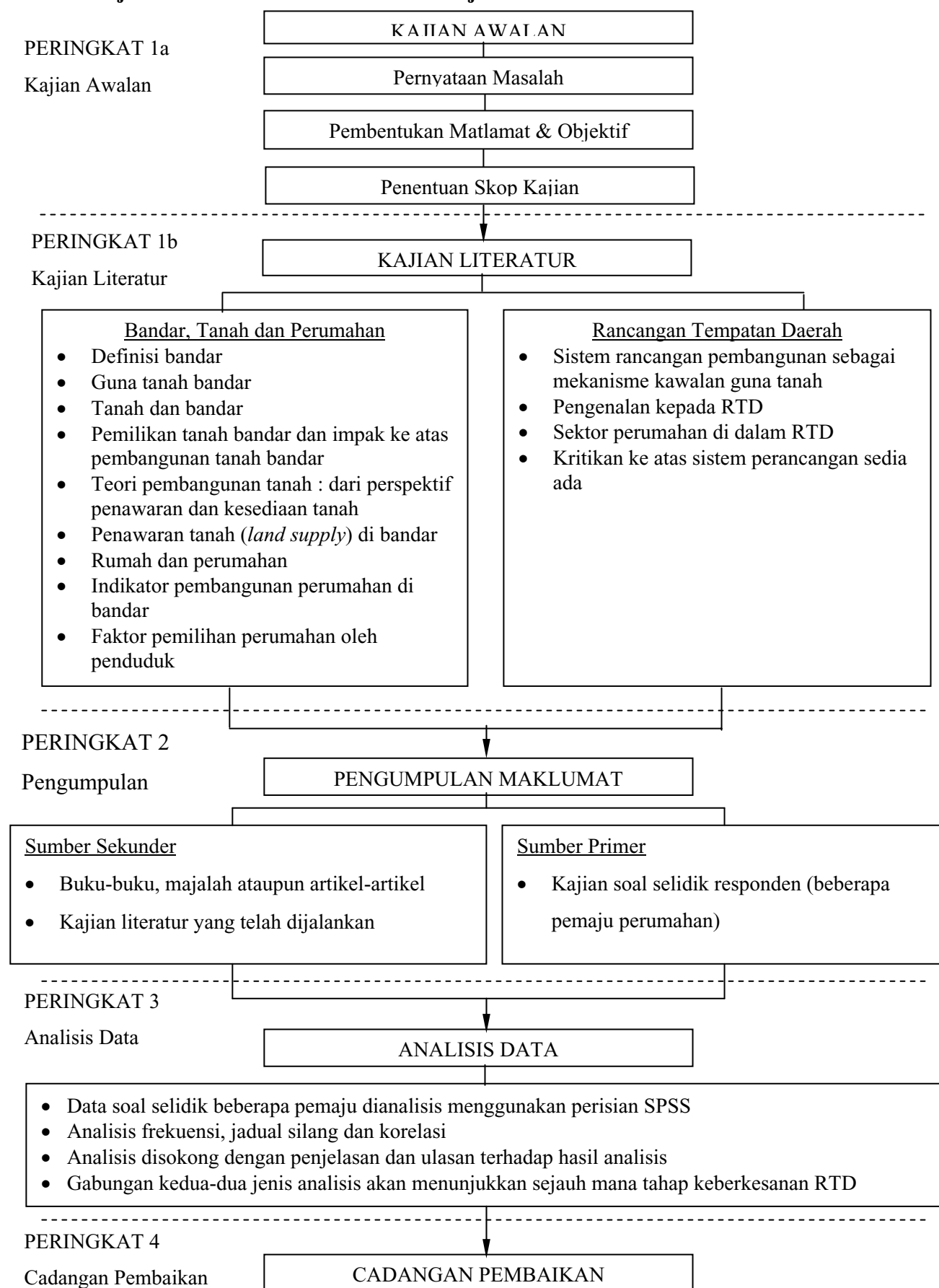
1.6 Rekabentuk Kajian

Kajian ini adalah kajian yang berbentuk aplikasi (*applied*) yang mana pengkaji cuba untuk mendalami masalah yang timbul serta cuba untuk memberikan beberapa cadangan untuk mempertingkatkan lagi fungsi sektor perumahan RTD sedia ada. Ini khususnya untuk menyelesaikan permasalahan berkaitan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di bandar.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini melibatkan kajian literatur pada awalnya bagi mendapatkan teori-teori berkaitan untuk menyokong latar belakang isu dan masalah kajian ini. Bagi mendapatkan data primer yang menunjukkan keadaan semasa serta tahap penggunaan RTD oleh pemaju, kajian lapangan akan dilakukan ke atas beberapa responden yang dipilih secara rawak dari kalangan pemaju perumahan yang berdaftar dengan Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah (REHDA) sahaja. Pemaju perumahan dipilih sebagai responden memandangkan kajian ini bertujuan untuk melihat sejauh manakah isi kandungan sesebuah RTD membantu pemaju mengenalpasti kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam kawasan bandar. Pengkaji akan menggunakan borang soal selidik dan membuat temuramah dengan responden.

Data berkaitan asas pertimbangan pemaju dalam menjalankan pembangunan perumahan serta pandangan pemaju berkenaan maklumat ketersediaan tanah untuk pembangunan di dalam RTD yang diperolehi hasil temuramah dengan pemaju akan dianalisis dengan menggunakan perisian SPSS. Jenis analisis yang akan dijalankan adalah analisis frekuensi, jadual silang dan korelasi antara elemen soal selidik. Hasil analisis data seterusnya disokong oleh penjelasan dan ulasan. Secara keseluruhannya, kajian ini meliputi empat peringkat yang perlu dilalui iaitu bermula dari peringkat kajian awalan dan literatur, pengumpulan maklumat, analisis data serta cadangan pembaikan. Rajah 1.1 menunjukkan carta alir bagi rekabentuk kajian ini.

Rajah 1.1 : Carta Alir Rekabentuk Kajian

Peringkat 1 : Kajian Awalan dan Literatur

Kajian awalan melibatkan penentuan kawasan kajian, menyatakan isu dan masalah berkaitan dengan RTD serta keperluan perumahan di dalam sesebuah sistem bandar. Masalah yang dinyatakan pada peringkat ini merupakan pengenalan masalah awal berdasarkan pembacaan, pengalaman serta tinjauan umum ke atas kawasan perumahan di kawasan bandar. Berdasarkan interpretasi isu dan masalah tersebut, matlamat, objektif serta skop kajian dibentuk. Kajian literatur di peringkat ini dibuat untuk memahami konsep asas tentang keperluan perumahan di bandar, pengetahuan tentang kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan, fungsi sebenar RTD; khususnya kajian sektor perumahan. Kajian awalan serta literatur ini amat penting bagi menyokong cadangan-cadangan yang akan dibuat pada akhir kajian ini.

Peringkat 2 : Pengumpulan Maklumat

Dua jenis sumber maklumat yang akan digunakan di peringkat ini bagi mendapatkan maklumat iaitu sumber sekunder dan sumber primer. Maklumat dari sumber sekunder diperolehi daripada hasil pembacaan buku-buku, majalah ataupun artikel-artikel berkaitan serta sebahagiannya daripada kajian literatur yang telah dijalankan dalam kajian-kajian berkaitan terdahulu. Maklumat dari sumber ini digunakan sebagai asas serta sokongan dalam membuat cadangan akhir nanti. Maklumat daripada sumber primer pula akan diperolehi daripada kajian lapangan.

Peringkat 3 : Analisis Data

Analisis data secara kualitatif akan dibuat berdasarkan data yang diperolehi hasil daripada soal selidik ke atas responden yang telah dipilih. Kaedah pengumpulan data, pemilihan perisian serta jenis analisis yang akan dijalankan adalah seperti yang dijelaskan sebelum ini.

Peringkat 4 : Cadangan

Berdasarkan penemuan-penemuan serta maklumat yang telah diperolehi dari kajian tapak dan kajian literatur, cadangan pembaikan akan dibuat di peringkat paling akhir kajian ini. Cadangan pembaikan akan menjelaskan tentang cadangan-cadangan berkaitan pembaikan yang perlu dilakukan ke atas isi kandungan RTD agar ia lebih berfungsi dengan baik dalam mengenalpasti dan menyatakan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar.

1.8 Kepentingan Kajian

Kajian ini mempunyai dua kepentingan utama iaitu :

1. Untuk mengenalpasti dan menunjukkan bahawa sistem pelan pembangunan sedia ada, RTD khususnya masih mempunyai beberapa kelemahan yang boleh diperbaiki khususnya dari aspek untuk rujukan pemaju sebelum menjalankan pembangunan guna tanah perumahan.
2. Diharapkan dapat memberi faedah kepada jururancang dan firma-firma perunding; khususnya sebagai panduan untuk memperbaiki lagi isi kandungan RTD; terutamanya bagi sektor perumahan agar maklumat yang diberikan lebih bermakna serta berfungsi kepada pelbagai pihak.

1.9 Susunatur Bab

Kajian ini mengandungi enam bab keseluruhannya. Kajian bermula dengan Bab Satu yang menjelaskan tentang latar belakang kajian. Ini termasuklah pernyataan matlamat, objektif, masalah, skop, metodologi serta pendekatan kajian yang akan digunakan dan ingin dicapai oleh kajian ini.

Seterusnya, Bab Dua merupakan kajian literatur berkenaan dengan Bandar, Tanah dan Perumahan. Bab ini diharapkan dapat memberi panduan kepada pengkaji untuk membuat perbandingan antara fakta secara literatur berbanding keadaan sebenar serta untuk membentuk cadangan di akhir kajian ini.

Bab Tiga juga merupakan kajian literatur. Namun, bab ini lebih tertumpu kepada Rancangan Tempatan Daerah (RTD). Latar belakang, fungsi serta penjelasan lanjut mengenai RTD di dalam bab ini diharap akan dapat membantu pengkaji memahami fungsi sebenar RTD khususnya dalam pembangunan perumahan di sesebuah bandar.

Penerangan tentang Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru (RTDJB) yang dijadikan sebagai kajian kes dimuatkan di dalam Bab Empat. Kajian ke atas RTDJB meliputi penelitian tentang pernyataan kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan serta kajian yang berkaitan dengan sektor perumahan.

Bab Lima seterusnya tertumpu kepada analaisis kajian. Hasil data primer yang diperolehi daripada temuramah dengan beberapa pemaju perumahan selaku responden dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif. Hasil analisis daripada data yang diperolehi diharapkan dapat memberi gambaran kepada pengkaji tentang sejauh manakah pemaju menggunakan dan merujuk RTD apabila sesebuah pembangunan perumahan ingin dijalankan.

Akhir sekali, Bab Enam merumuskan hasil keseluruhan kajian ini. Beberapa cadangan pembaikan juga dicadangkan bagi memperbaiki mana-mana kelemahan RTD yang dikenalpasti daripada kajian ini.

Bab 2 : Bandar, Tanah dan Perumahan

**KADAR KETERSEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KAWASAN BANDAR MENURUT RANCANGAN TEMPATAN
DAERAH : KEBERKESANANNYA DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

BIBLIOGRAFI

Buku, Disertasi dan Tesis :

- Asiah, Othman., (1999), "The Effect of The Planning System on Housing Development : A Study of Developers' Behaviour in Kuala Lumpur and Johor Bahru, Malaysia", Unpublished PhD dissertation, University of Aberdeen, UK.
- Atlas, J., (1990), "US Housing Problems, Politics and Policies in The 1990's", Housing Studies, Vol. 10, New York.
- Balchin, P., (1995), "Housing Policiy : An Introduction", Routledge, London.
- Bramly, G., (1995), "Planning The Market Private Housebuilding", UCL Press, London.
- Cadman, D., & Austin Crow, L., (1991), "Property Development", Second Edition, E & FN Spon, London.
- Cadman, D., & Topping, R., (1995), "Property Development", Fourth Edition, E & FN Spon, London.
- Charles, A., (1964), "Housing in The Modern World", Faber and Faber, London.
- Daniel, R.M., (1973), "Housing in America", Bobbs Merrill, New York.
- Drewett, J. R., (1973), "The Developers' Decision Process, in Hall, P (ed), The Containment of Urban England", Allen & Unwin, London.
- Evans, A. W. (1988), "No Room! No Room! The Costs of the British Town and Country Planning System", Institute of Economic Affairs, London.
- Frank, D.L., (1971), "The Demand for Housing: A Review of Cross Section Evidence", Ams Press, New York.
- Franklin, J.J., (1974), "Models of Employment and Residence Location", Center for Urban Polocy Research, New Jersey.

Geoffrey, K.P., (1977), "Urban Housing in The Third World", Leonard Hill, London.

Glasson, John., (1978), "An Introduction to Regional Planning", Hutchinson of London, London.

Goodchild, R. And Munton, R., (1985), "Development and the Landowner : An Analysis of the British Experience", George Allen & Unwin, London.

Harvey, J., (1987), "Urban Land Economics: The Economics of Real Property", Macmillan Education, Hampshire.

Hasrin, Busno, (2004), "Kajian Permasalahan Penyediaan Rumah Kos Rendah dan Sederhana Rendah di Negeri Johor Serta Kaedah Penyelesaiannya", Tesis Sarjana, Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Hasnah Ali, (1991), "Ekonomi Wilayah : Teori dan Amalan", Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Healy, P. (1983), "Local Plans in British Land-use Planning", Pergamon, Oxford.

Healy, P., P. McNamara, M. Elson, A. Doak, (1989), "Land-use Planning and the Mediation of Urban Change", Cambridge University Press, Cambridge.

Healy, P. And Barret, S., (1990), "Structure and Agency in Land and Property Development Process : Some Issues for Research", Urban Studies, Vol 27(1), 89-104.

Ho, Chin Siong, A, Konno, (1993), "An Ideal Urban Housing Development Model: Urban Management Approach", International Conference on Sustainable Urban and Metropolitan Development, Johor Bahru.

Ismail, Omar, (1999), "Perumahan: Teori, Polisi dan Amalan (Monograf)", Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Ismail, Omar, (1999), “Teori Pembangunan Harta Tanah : Merujuk kepada Halangan Penawaran Tanah”, Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Ismail, Omar, (2003), “Overview of Housing Provision in Malaysia”, Seminar on Housing and Strata Development and Management, Pahang.

JPBD, (2001), “Manual Penyediaan Rancangan Tempatan- Edisi 3”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia, Kuala Lumpur.

JPBD, (2002), “Manual Penyediaan Rancangan Tempatan- Edisi 4”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia, Kuala Lumpur.

Judith A. Davey dan Rosemary Barrington, (1972), “Growth Pole Concept and It’s Application to Planning Region”, Urban Research Institute.

Katiman, Rustam, (1988), “Penghantar Geografi Bandar”, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Maslow, Abraham. H, (1984), “Motivati dan Keperibadian : Teori Motivasi dengan Rancangan Hierarki Keutuhan Manusia”, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.

Misra dan Sunderam, (1974), “Regional Development Planning in India”, Vikes Publishing House Pt. Ltd.

Mohd. Fauzi Ariffin, (1995), “Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Pembentukan Corak Guna Tanah dan Pembangunan Harta Tanah”, Projek Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, Johor.

Mohd., Razali, Agus., (1997), “Housing The Nation: A Definitive Study”, Cagamas, Kuala Lumpur.

Mohd., Razali, Agus., (2000), “Perbandaran dan Perancangan Persekitaran”, Utusan Publications & Distributions Sdn. Bhd., Kuala Lumpur.

Micheal, C.R., (1976), “Residential Spatial Structure”, Lexington Books, London.

Micheal , L., (1985), "System for Housing in Malaysia", Housing & Property Digest Vol. 3, Annual Magazine Arcade, Kuala Lumpur.

Nor'aini Yusof, (2003), "Perlakuan Pemaju Swasta Terhadap Perumahan Kos Rendah – Satu Sorotan Literatur", The Surveyor.

Nor Hasmah Abd. Karim, (2002), "Perkembangan Guna Tanah Kawasan Limpahan Pembangunan Berskala Besar "Projek Mega" Kajian Kes : Daerah Sepang", Projek Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, Johor.

Nurizan, Yahya., (1998), "Kemiskinan dan Perumahan di Bandar", Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Onyirimba & Lloyd Chidiebere, (1995), "Information Technology and Urban Development in Malaysia : A Step Towards Resolving Urban Transportation and Travel Problems", Pembentangan Kertas Kerja di Seminar Kebangsaan Perancangan Bandar dan Wilayah, Universiti Teknologi Malaysia, Johor.

Pugh, C., (1986), "Housing Theory and Policy", MCB University, Bradford.

Robert, J.B., (1992), "Land Delivery for Low Income Groups in Third World Cities", Avebury, England.

Sen, M.K., (1983), "Urban Housing, A Comprehensive Aprach Towards Meeting Urban and Housing Needs", Housing & Property Digest Vol. 2, Annual Magazine Arcade, Kuala Lumpur.

Van Zijl, V., (1993), "A Guide to Local Housing Needs Assessments", Institute of Housing, Coventry.

Vliet, W.V., (1991), "International Handbook of Housing Policies and Practices", Greenwood Press, Westport.

Wan Ibrisam Fikry Hj. Wan Ismail, (1995/1996), "Perancangan Bandar dan Wilayah : Satu Pengenalan", Universiti Teknologi Malaysia, Johor.

Wilkinson, R.K., (1975), “Economic aspects of Low Income Housing Policy in the Urban Economy”, Perpustakaan Sultanah Zanariah, Universiti Teknologi Malaysia, Johor.

Laporan :

Alias, Rameli., (2003), “Taklimat Ringkas Rancangan Struktur Negeri Menurut Akta Pindaan A1129”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, Pada Julai 2002.

JPBD, (2002), “Laporan Awal Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru 2002-2020”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, Johor Bahru.

JPBD, (2004), “Laporan Teknikal Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru 2002-2020 – Konsep dan Strategi Pembangunan”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, Johor Bahru.

JPBD, (2004), “Laporan Teknikal Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru 2002-2020 – Perumahan dan Perkampungan Dalam Bandar”, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, Johor Bahru.

Laman Web :

<http://www.rehda.com>